

Toelichting : Onderzoek naar rookgaskanalen noodzakelijk

Inleiding

In 2015 is er gewijzigde wetgeving gekomen: Nieuw te plaatsen CV-ketels moeten voortaan voldoen aan strenge eisen. Eigenlijk komt het er op neer dat alleen HR-ketels nog voldoen. Een HR-ketel belast het rookgaskanaal anders dan andere ketels. Het rookgas is heter en er condenseert meer vocht. De rookgaskanalen vertonen daardoor eerder slijtage en er kunnen forse problemen ontstaan. Bijvoorbeeld als er giftige dampen (koolmonoxide) een woning binnen komen. Helaas is dit steeds vaker in het nieuws, soms met sterfgevallen . Ook bij enkele van onze VvE's hebben wij te maken gehad met zo'n calamiteit. Vandaar dat wij hebben besloten al onze VvE's informatie en advies te geven.

Metten is weten

In een gebouw met meerdere woningen, bent u voor uw veiligheid mede-afhankelijk van de situatie bij uw burens. Vaak is helemaal niet bekend of elke ketel een eigen afvoerkanaal heeft, of dat alle ketels op één kanaal uitkomen. Dit is ook niet af te leiden uit de splitsingsakte of-tekening. Als elke Woning een eigen rookgasafvoerkanaal heeft, ligt de verantwoordelijkheid voor het onderhoud bij elke individuele eigenaar zelf. Bij een collectief kanaal valt dit onder de "algemene delen" en is de VvE verantwoordelijk. Daarnaast is niet bekend wat de status van de kanalen is; hoe de ketels op het kanaal zijn aangesloten; of er een onderdruk kan ontstaan in de woning, enz.

Omdat veiligheid en gezondheid in het geding kunnen zijn, adviseren wij onze VvE's om een uitgebreid onderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek kost geld, maar geeft antwoorden op alle bovenstaande vragen. Tevens krijgt de VvE een deskundig advies over de aanpak in de toekomst.

Onderzoek

Wij hebben een aantal partijen gevraagd om een offerte uit te brengen voor het doen van onderzoek naar de rookgaskanalen. Daarbij zijn we er vanuit gegaan dat de VvE in één keer alle mogelijke veiligheidsaspecten in beeld wil krijgen en ook een goed advies over de toekomstige aanpak wenst. Afhankelijk van het aantal woningen in het gebouw, kan dat de VvE € 1.500,- tot € 3.000,- kosten.

Wij adviseren de VvE om dit uitgebreide onderzoek te laten uitvoeren zodat :

- U weet waar u aan toe bent
- Het duidelijk is wie verantwoordelijk is voor wat
- U kunt gaan sparen voor eventuele noodzakelijke aanpassingen in de toekomst
- U gezondheidsrisico's sterk kunt beperken
- De VvE elke eigenaar die zijn ketel wil vervangen, kan voorzien van goede informatie

Uitzonderingen

In sommige gevallen is zo'n onderzoek niet ons advies. Bijvoorbeeld bij de VvE's tot 10 woningen. Of als op korte termijn in heel veel woningen de CV-ketel moet worden vervangen. Voor deze VvE's geven wij het bestuur een advies-op-maat.

Kosten en ALV-besluit

De kosten van het onderzoek zijn meestal niet begroot. Sowieso is er niets begroot voor rookgaskanalen, omdat deze met de ouderwetse ketels veel minder te lijden hadden. Dat betekent dat alle eigenaren apart moeten bijbetalen als de VvE onvoldoende reserves heeft. En dat is natuurlijk een vervelende boodschap. Wij zijn ons daarvan bewust, maar geven uit veiligheidsoverwegingen tóch dit advies. Dringend, maar wel vrijblijvend.

U bepaalt in de ALV samen met alle andere eigenaren zelf of u ons advies opvolgt.

Samenvatting

Vanwege de gezondheidsrisico's adviseren wij alle VvE's:

- Laat in 2017 een onderzoek naar de veiligheid van de rookgas-afvoer-situatie in uw gebouw uitvoeren

en afhankelijk van de uitkomst :

- Agendeer het onderwerp voor de ALV van 2018;
- Begroot de aanpak van de kanalen volgens het advies
- Attendeer eigenaren er uitdrukkelijk op dat zij bij een voorgenomen vervanging van de CV-ketel laten controleren of het aanwezige rookgaskanaal geschikt en in orde is.

Uw beheerder biedt ondersteuning bij alle bovenstaande zaken.

Tijdens de ALV geven wij graag mondeling aanvullende informatie en/of beantwoorden uw vragen!